



Dépôt de garantie incomplet

Par 100eun

Bonjour,

J'ai quitté mon ancien logement en juin dernier, je suis en litige avec le bailleur sur le montant de la caution, par peur que ça vaille pour acceptation je n'ai pas encaissé le chèque. J'ai depuis fait appel à un conciliateur, mais nous n'avons pas trouvé d'accord, je vais donc aller en justice. Mais j'aimerais encaissé le chèque du montant déjà rendu, est-ce que cela me portera préjudice si je l'encaisse maintenant et que je vais en justice ?

Merci,

Bonne journée

Par stepat

Bonjour,

Ne parlez pas de caution mais bien de dépôt de garantie.

Quel(s) motif(s) a ou ont impliqué le remboursement partiel de ce dépôt de garantie ?

Encaisser le chèque n'indique pas votre accord. Je suppose que vous avez déjà contesté le montant du remboursement et donc demandé le complément, tout en explicitant le motif de votre désaccord.

Par 100eun

Bonjour,

Le propriétaire nous facture la moitié d'un grillage (qu'il a posé après notre entrée dans le logement, donc non présent dans l'état des lieux d'entrée et qu'il a gardé après notre départ et qui n'est pas mentionné sur l'état des lieux de sortie).

Et effectivement nous avons envoyé deux courriers en recommandé pour indiqué que nous n'étions pas d'accord (mais il n'est même pas allé les chercher) et nous avons sollicité un conciliateur pour ce motif.

Je peux donc encaisser le chèque sans problèmes ?

Par stepat

Pourquoi a-t-il posé un grillage ? : pour réparer une dégradation, sinon pour quelle raison ?

Par 100eun

Parce qu'il s'agissait d'une maison divisée en deux logements et c'était pour diviser le jardin. Il nous avait proposé de poser un grillage, mais ne nous avait jamais parlé de payer quoi ce soit et ne nous a pas présenté de devis, sinon nous aurions refusé. C'est après, en nous envoyant la restitution du dépôt de garantie par courrier qu'il nous a indiqué qu'il nous déduisait la moitié du grillage (sans présentation d'aucune facture non plus).

Par stepat

Vous avez été reçu tous les 2 par le conciliateur ? Avez vous eu un avis de non conciliation possible ou de carence du

bailleur ?

Je pose cette question car ce qui me gêne c'est le fait qu'il ne soit pas allé chercher vos LRAR.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Un chèque peut être encaissé dès son émission. Ceci ne préjuge en rien de votre accord ou pas concernant ce litige.

Le dépôt de garantie (pas caution) doit être restitué conformément à l'article 22 de la loi 89-462 dans le délai de 1 mois après remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée : est-ce le cas ?

Voici les démarches à engager :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]

Par 100eun

Oui nous avons été reçu tous les 2 par le conciliateur (le premier courrier avec accusé de réception que j'avais envoyé, je l'avais expédié en Août et il était probablement en vacances, mais j'avais envoyé le deuxième mi-septembre, mais sans succès).

Par 100eun

Bonjour,

Oui il nous avait bien restitué le dépôt de garantie en respectant le délai d'un mois.

Par stepat

Si ce grillage n'est ni sur l'EDL d'entrée ni sur celui de sortie, sur un plan juridique il n'existe pas.
Par ailleurs ce n'est pas un entretien locatif.
Je suppose qu'il en a fait payer la moitié par le voisin.

Par stepat

"Oui nous avons été reçu tous les 2 par le conciliateur"
Le conciliateur a-t-il émis un rapport de non conciliation ?

Par 100eun

Oui j'ai bien reçu le courrier du conciliateur de "constat d'échec de la tentative de conciliation".

Par stepat

Normalement ce n'est pas le conciliateur du coin qui est saisi mais la commission départementale de conciliation. . Avec son rapport vous pouvez saisir le juge.
Vous avez 3 ans à partir de la date à laquelle le dépôt de garantie aurait du être rendu.

Par 100eun

Je ne sais pas s'il a fait également payer les voisins. Nous avons quitté ce logement car nous ne nous entendions pas du tout avec eux (j'ai déposé plusieurs mains courantes), donc je ne vais pas les contacter pour savoir s'ils sont dans le même cas que nous.

Par stepat

De toute façon le fait que le voisin en ait payé une moitié ne changerait rien à l'affaire .

Par 100eun

J'avais contacté l'ADIL pour savoir quoi faire, et ils m'avaient dit c'était soit un conciliateur de justice (qui fait un peu de tout) ou alors effectivement la commission départementale de conciliation, mais que c'était soit l'un soit l'autre et la avec la commission ça mettrait plus de temps donc on est allé voir le conciliateur de justice.

Par 100eun

Et du coup oui je vais saisir le juge, mais j'avais peur que d'encaisser le chèque puisse me porter préjudice une fois que j'aurais commencé les procédures pour aller en justice.

Par 100eun

En tout cas merci pour votre aide :)

Par yapasdequoi

Oui il nous avait bien restitué le dépôt de garantie en respectant le délai d'un mois.

???

Soit il l'a restitué et vous n'avez plus rien à réclamer

Soit il a versé une somme insuffisante sans justification de la retenue.

Dans le 2eme cas, vos courriers RAR non retirés et tentative de conciliation suffisent comme "démarche amiable" pour saisir le tribunal.

Vous pouvez en plus de la somme manquante demander 10% de pénalités par mois de retard depuis la date de restitution légale.

Par stepat

"Vous pouvez en plus de la somme manquante demander 10% de pénalités par mois de retard depuis la date de restitution légale."

Bien vu j'avais oublié ce point de détail qui n'en est pas un !

Par 100eun

Effectivement c'est le deuxième cas, mais du coup petite question concernant les 10% de pénalités. En fait sur 975 ? (totalité du dépôt de garantie), il nous a rendu 670 ? (pas encore encaissé du coup, mais je vais le faire). Il manque donc 305 ?, je calcule les 10% par mois de retard sur la totalité ou uniquement sur les 305 ? ?

Par yapasdequoi

C'est l'article 22 de la loi 89-462

"A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard."

Par yapasdequoi

je calcule les 10% par mois de retard sur la totalité ou uniquement sur les 305 ? ?
sur la totalité.

Vous recevrez peut être moins, mais jamais plus que ce que vous demanderez.

Par 100eun

Merci, que veut dire "loyer mensuel en principal" ? Loyer sans les charges ?

Par yapasdequoi

oui.

Par 100eun

Oui c'est ce que je me dis, je peux toujours demander au pire j'aurais au moins la somme manquante (si je gagne évidemment).

Par stepat

Franchement à votre place je serai plutôt confiant.

Je ne trouve pas que c'est très clair, pour moi du moins, cet histoire de délai pour chaque période mensuelle commencée en retard.

On sait tous que la justice est longue dans notre beau pays/ Si le bailleur attend la décision du juge pour rembourser la somme manquante, il est censée payer 24 fois 10% si l'affaire dure 2 ans.

Bien qu'en référé c'est moins long mais quand même....

Pas d'expérience sur cela.

Par yapasdequoi

C'est le juge qui accorde la pénalité, ou pas.

En tout cas il y a déjà plusieurs mois de retard.

Par 100eun

Oui c'est vrai, surtout qu'après ça peut vite dépasser les 5000 ? et ça suppose une assignation et un avocat.
Mais si c'est le juge qui accorde la pénalité, je ne dois pas l'inclure dans la somme principale du cerfa 16041*02 ?

Par yapasdequoi

Faites un calcul raisonnable.

Sachant que si vous dépassez 5000 euros, l'avocat sera obligatoire et que ses honoraires ne vous seront pas tout ou partie automatiquement remboursés.

Par 100eun

Ok, effectivement je ne veux pas avoir à prendre un avocat et en soit ce n'est que du plus, je veux surtout les 305 ?.
Merci pour votre aide !